

**Rapport Financier
Semestriel
30 Juin**

2024

1/	ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	5
2/	RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL	7
2.1	Faits marquants du 1er semestre 2024	7
2.2	Présentation des résultats consolidés au 30 juin 2024	8
2.3	RSE & développement durable	13
2.4	Perspectives	14
3/	COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024	17
3.1	Informations financières concernant le patrimoine, la situation financière et les résultats du groupe Frey	17
3.2	Événements majeurs survenus au cours de la période	20
3.3	Principes comptables et méthodes de consolidation	22
3.4	Notes sur les comptes consolidés au 30 juin 2024	27
3.5	Événements postérieurs au 30 juin 2024	38
4/	RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE	40



◀ Shopping Promenade®
Coeur Alsace
Vendenheim (67)



ATTESTATION DU RESPONSABLE DU RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

Responsable des informations

Monsieur Antoine FREY,
Président Directeur Général de FREY S.A (la « Société »).

Attestation du responsable

« J'atteste, à ma connaissance, que les comptes consolidés pour le semestre écoulé, présentés dans le Rapport Financier au 30 juin 2024, sont établis conformément aux normes comptables applicables et donnent une image fidèle du patrimoine, de la situation financière et du résultat de la société FREY et de l'ensemble des entreprises comprises dans la consolidation, et que le rapport semestriel d'activité ci-joint présente un tableau fidèle des événements importants survenus pendant les six premiers mois de l'exercice, de leur incidence sur les comptes, des principales transactions entre parties liées ainsi qu'une description des principaux risques et des principales incertitudes pour les six mois restants de l'exercice. »

Fait à Bezannes, le 25 juillet 2024

Monsieur Antoine FREY
Président Directeur Général de FREY S.A (la « Société »).



◀ **Polygone Riviera**
Cagnes-sur-Mer (06)

2

RAPPORT FINANCIER SEMESTRIEL

1. FAITS MARQUANTS DU 1^{ER} SEMESTRE 2024

Patrimoine Locatif consolidé

Au cours du premier semestre de l'exercice 2024, l'activité du Groupe a notamment été marquée par :

- La cession d'un Retail Park à Torcy (8 800 m²)
- La cession d'un Retail Park à Bessoncourt (10. 000 m²)

Les surfaces locatives consolidées par le Groupe au 30 juin 2024, s'élèvent à 745.350 m². Elles ont généré 69,4 M€ de loyers facturés bruts sur le semestre, soit une progression de 28,2 % par rapport au premier semestre de l'exercice 2023.

Patrimoine économique

Le patrimoine économique de la foncière correspond aux actifs détenus à 100 % auxquels s'ajoutent les actifs détenus en partenariat à hauteur de leur quote-part de détention.

Au 30 juin 2024, le patrimoine économique du Groupe représente une surface locative de 766.966 m² pour 138,8 M€ de loyers annualisés (y compris loyers variables).

Synthèse du Patrimoine du Groupe

Le détail du patrimoine en exploitation du Groupe au 30 juin 2024 est présenté dans le tableau ci-dessous :

VENTILATION DU PATRIMOINE EN EXPLOITATION

Immeubles de placement consolidés	2 034,5
+ Immeubles destinés à être cédés	6,6
+ Immeubles en stock en exploitation	21,3
- Projets en développement	-
- Projets en-cours valorisés au coût	-56,0
= PATRIMOINE CONSOLIDE EN EXPLOITATION	2 006,4
- Actif en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	-29,3
+ Actif en exploitation mis en équivalence (QP FREY)	79,9
= PATRIMOINE ECONOMIQUE EN EXPLOITATION	2 057,0
+ Actif en exploitation dans les partenariats (QP non FREY)	29,3
+ Actif en exploitation mis en équivalence (QP non FREY)	198,9
= PATRIMOINE TOTAL EN EXPLOITATION	2 285,2

Développement

Deux projets sont en cours de pré-commercialisation pour un démarrage des travaux dans les 12 prochains mois. Ces actifs représentent une surface d'environ 106 000 m², dont environ 97 000 m² seront conservés en patrimoine.

À périmètre constant, les loyers annualisés sur le patrimoine économique en exploitation ont progressé de +3,5 % par rapport au 31 décembre 2023.

Au 30 juin 2024, le patrimoine économique enregistre une vacance (calculée selon les Best Practice Recommendations EPRA) de 2,3%, identique au 31 décembre 2023. Le taux d'occupation ressort donc à 97,7% au 30 juin 2024.

Patrimoine sous gestion

Les surfaces locatives gérées par le Groupe au 30 juin 2024 s'élèvent à 849.690 m² contre 868 490 m² à fin 2023. Elles représentent 154,1 M€ de loyers annualisés, contre 154,7 M€ à fin 2023.

Ces surfaces se composent des éléments suivants :

- le patrimoine détenu à 100% par le Groupe ;
- le patrimoine détenu par le Groupe au travers de partenariat (à 100%);
- le patrimoine géré par le Groupe pour le compte de tiers.

Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 15 mai 2024 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,80 € par action aux 32 250 098 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 58,1 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 57,1 M€.

2. PRÉSENTATION DES RÉSULTATS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024

2.1. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ

Comptes consolidés - M€	30/06/2024 (6 mois)	30/06/2023 (6 mois)	Variation
Chiffre d'Affaires	95,7	70,4	25,3
Dont :- Revenus locatifs	69,4	54,1	15,3
- Promotion immobilière	4,5	0,2	4,3
- Autres activités	1,3	1,0	0,3
- Refacturations de charges – IFRS 16	20,5	15,1	5,4
Résultat Opérationnel Courant	55,7	42,6	13,1
Variation Juste Valeur des immeubles de placement	12,0	9,4	2,6
Résultat Net des sociétés mises en équivalence	0,1	1,1	-1,0
Variation Juste Valeur des Instruments financiers	2,2	-0,7	2,9
Résultat Net avant IS	52,7	44,4	8,3
RÉSULTAT NET PART DU GROUPE	46,5	36,6	9,9

2.1.1. Chiffre d'Affaires

Revenus locatifs

Le total des loyers consolidés du Groupe s'élève à 69,4 M€ au 1^{er} semestre 2024, contre 54,1 M€ en 2023, soit une hausse de 28,3%.

Cette variation est due principalement aux événements suivants :

- L'acquisition de l'actif Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne) en juillet 2023 ;
- L'acquisition de l'actif Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (06) en octobre 2023.

A périmètre constant, les loyers facturés ont augmenté de 5,7 % par rapport au 1^{er} semestre 2023.

Promotion immobilière

Le chiffre des ventes de la promotion immobilière s'établit à 4,5 M€ pour le premier semestre 2024 et concerne le projet Bessoncourt (90).

Autres activités

Le chiffre d'affaires dégagé par l'activité de gestion d'actifs immobiliers (asset management, property et acquisitions) ressort à 1,3 M€ au 1^{er} semestre 2024, en hausse par rapport au 1^{er} semestre 2023.

2.1.2. Résultat opérationnel courant

Le résultat opérationnel courant ressort à + 55,7 M€ au 30 juin 2024, contre + 42,6 M€ au premier semestre 2023, soit une progression de 30,8%.

Cette augmentation est due à la progression de l'activité foncière ainsi qu'à la bonne maîtrise par le Groupe de ses frais de structure.

2.1.3. Juste valeur

Le Groupe Frey enregistre une variation de juste valeur de +12,0 M€. Cette variation se compose de la variation de juste valeur des immeubles de placement en exploitation et en développement présents au 31 décembre 2023 ainsi que de l'ajustement du complément de prix de l'actif Finestrelles à Barcelone.

Au 30 juin 2024, la valorisation des immeubles de placement a été déterminée par des experts indépendants : les cabinets Cushman & Wakefield, BNP Paribas Real Estate, Jones Lang Lasalle et Savills.

2.1.4. Résultat net (Part du Groupe)

Le résultat net (part du Groupe) ressort à 46,5 M€ contre 36,6 M€ pour les 6 premiers mois de l'exercice 2023, soit une augmentation de 27,0 %. Cette hausse du résultat net s'explique principalement par la progression de l'activité foncière liée aux acquisitions de Matarnia Park et Polygone Riviera.

2.2. BILAN CONSOLIDÉ

Principaux postes du bilan consolidé - M€	30/06/2024 (6 mois)	31/12/2023 (12 mois)	Variation
Capitaux propres part du Groupe	1 055,7	1 046,5	9,2
Capitaux propres	1 103,5	1 116,4	-12,9
Dettes financières	1 069,0	1 004,3	64,7
Immeubles de placement	2 034,5	2 054,0	-19,5
Stocks promotion	60,4	62,7	-2,3
Disponibilités + VMP	100,6	73,0	27,6

Au 30 juin 2024, les capitaux propres part du Groupe ressortent à 1 055,7 M€, contre 1 046,5 M€ au 31 décembre 2023.

Cette évolution est due principalement aux éléments suivants :

- la distribution de dividendes votée lors de l'Assemblée Générale du 15 Mai 2024 pour un montant de 57,1 M€ ;
- le résultat de la période pour 46,5 M€ ;
- le retraitement des actions auto-détenues pour 3,8 M€ ;

- la variation du pourcentage de détention des sociétés portugaises pour 16,2 M€.

La valeur consolidée du patrimoine ressort à 2 034,5 M€ au 30 juin 2024, contre 2 054,0 M€ au 31 décembre 2023, soit une diminution de 19,5 M€ sur 6 mois.

Le patrimoine total (développement et exploitation) du Groupe, reclassement IFRS 5 compris, se décompose de la manière suivante :

VENTILATION DU PATRIMOINE - M€	
Immeubles de placement consolidés	2 034,5
- Immeubles de placement dans les partenariats (QP non Frey)	-31,9
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP Frey)	79,9
= IMMEUBLES DE PLACEMENT ECONOMIQUES *	2 082,5
+ Immeubles de placement dans les partenariats (QP non FREY)	31,9
+ Immeubles de placement mis en équivalence (QP non FREY)	198,9
= PATRIMOINE TOTAL	2 313,4

*Les Immeubles de placement économiques sont composés de la quote-part de détention, des immeubles de placements IFRS IG et MEE et des immeubles de placements reclassés en Actifs destinés à être cédés.

2.3. RESSOURCES FINANCIÈRES

2.3.1. Dette bancaire

L'encours des dettes du Groupe au 30 juin 2024 ressort à 1 066,6 M€, se décompose comme suit :

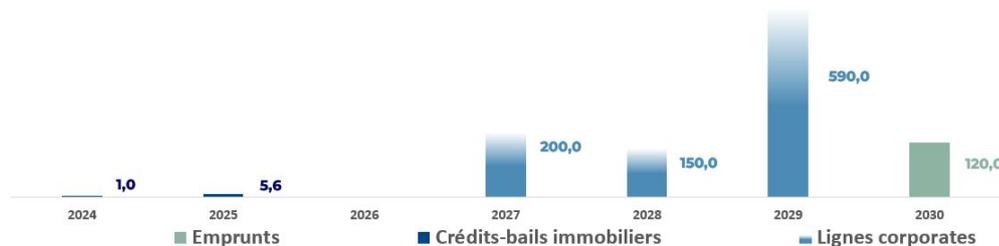
- 120,0 M€ de contrats hypothécaires long terme
- 6,6 M€ de dettes de crédit-bail immobilier
- 940,0 M€ de dettes corporate.

Le Groupe dispose également d'un droit de tirage résiduel de 200,0 M€ sur les lignes corporate ainsi que d'une trésorerie de 100,6 M€, permettant d'accompagner le développement du Groupe.

La maturité de la dette bancaire ressort à 4,6 contre 4,0 ans à fin 2023.

2.3.3. Echancier de la dette

L'échéancier ci-dessous représente l'échéancier global de remboursement de la dette du Groupe, y compris lignes corporate long terme tirées.



2.3.4. Covenants

Dans le cadre de ses contrats de financement, le Groupe FREY est soumis aux covenants usuels dans le cadre de ce type de financement (LTV, Dette sécurisée, ICR).

Au 30 juin 2024, tous les engagements et covenants du Groupe FREY pris vis à vis des partenaires financiers sont respectés.

2.3.2. Taux intérêts et couverture de taux

Au 30 juin 2024, la dette du Groupe est majoritairement indexée sur un taux variable (Euribor 3 mois). Cependant, compte tenu des opérations de couvertures de taux mises en place (SWAP, CAP et COLLAR), le taux d'intérêt de cette dette est sécurisé à hauteur de 94,9%, contre 96,5% au 31 décembre 2023.

Le taux d'intérêt moyen de la dette, après prise en compte des couvertures de taux et avec un Euribor 3 mois au 30 juin 2024 à 3,711 %, ressort à 2,67 %, contre 2,37 % au 31 décembre 2023.

Ce taux de 2,67% se décompose en un taux moyen de 4,67% sur les crédits hypothécaires et 2,40% sur les financements corporates.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe des éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 de base (en plus et en moins) :

Au 30 juin 2024	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts (en K€)	669	262	-	(262)	(524)

Les ratios sur la base desquels sont établis les principaux covenants, sont exposés dans les tableaux suivants.

Le ratio ICR mesure le rapport entre les loyers et les intérêts financiers.

Le ratio LTV mesure le rapport entre l'encours de crédit et la valeur de l'actif DI.

Le ratio de Dette Sécurisée indique le pourcentage de la dette totale du Groupe bénéficiant de suretés réelles

RATIOS CONSOLIDÉS	LTV DROITS INCLUS	ICR	DETTE SÉCURISÉE
Dette concernée	940,0 M€	940,0 M€	940,0 M€
Ratios demandés	<=60,0 %	>= 2	<20,0 %
Ratios 30.06.2024	42,6 %	3,6	5,6 %

2.4. ACTIF NET RÉÉVALUÉ EPRA (A.N.R.)

Les indicateurs de performance de FREY au 30 juin 2024, établis conformément aux bonnes pratiques définies par l'EPRA(1) dans ses recommandations, sont présentés ci-dessous.

Au 30 juin 2024 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	1 055,7	1 055,7	1 055,7
Incluant/excluant :			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	1 055,7	1 055,7	1 055,7
Incluant :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
iii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iv) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	1 055,7	1 055,7	1 055,7
Excluant :			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	31,2	31,2	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	-39,1	-39,1	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	- (*)	- (*)
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	-0,8	-0,8
Incluant :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
xi) Droits de mutation	91,2	-3,4	-
ANR	1 139,1	1 043,6	1 054,8
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	399 869	399 869	399 869
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	31 850 229	31 850 229	31 850 229
ANR PAR ACTIONS (en €)	35,8	32,8	33,1

(*) Projet de LLEIDA (Espagne) : prise en compte du goodwill (correspondant à un complément de prix) de 5,9 M€, net de la dette affectée de 5,9 M€. En cas de non-réalisation du projet, ce goodwill et sa dette affectée seront repris sans impact sur les capitaux propres.

Au 31 décembre 2023 (en M€)	EPRA NRV	EPRA NTA	EPRA NDV
CAPITAUX PROPRES CONSOLIDÉS PART DU GROUPE	1 046,5	1 046,5	1 046,5
Incluant/excluant :			
i) Instruments hybrides	-	-	-
ANR DILUÉ	1 046,5	1 046,5	1 046,5
Incluant :			
ii.a) Réévaluation des immeubles de placement (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.b) Réévaluation des immeubles en cours (si option pour IAS 40 au coût)	-	-	-
ii.c) Réévaluation des autres investissements non courants	-	-	-
iii) Réévaluation des contrats de location-financement	-	-	-
iv) Réévaluation des propriétés commerciales	-	-	-
ANR DILUÉ À LA JUSTE VALEUR	1 046,5	1 046,5	1 046,5
Excluant :			
v) Impôt différé sur la juste valeur des immeubles de placement	25,2	25,2	-
vi) Juste valeur des instruments financiers	- 36,5	- 36,5	-
vii) Goodwill résultant de l'impôt différé	-	-	-
viii.a) Goodwill selon le bilan IFRS	-	-	-
viii.b) Immobilisations incorporelles selon le bilan IFRS	-	- 0,9	- 0,9
Incluant :			
ix) Juste valeur de la dette à taux fixe	-	-	-
x) Réévaluation des immobilisations incorporelles à la juste valeur	-	-	-
xi) Droits de mutation	85,1	-0,6	-
ANR	1 120,4	1 033,8	1 045,7
Nombre d'actions ordinaires en circulation à la fin de l'exercice	32 250 098	32 250 098	32 250 098
Actions auto-détenues et plan d'attribution gratuite d'actions	586 392	586 392	586 392
Nombre d'actions pris en compte après effet dilutif	31 663 706	31 663 706	31 663 706
ANR PAR ACTIONS (en €)	35,4	32,6	33,0

3. RSE & DÉVELOPPEMENT DURABLE

Pionnière dans le virage stratégique vers la durabilité depuis 2008 et Société à Mission Certifiée B Corp™ depuis 2021, FREY demeure à l'avant-garde de l'innovation et de l'exemplarité.

Au 1er semestre 2024, FREY a adapté sa stratégie climat conformément aux standards internationaux les plus exigeants et s'est fixé des objectifs de réduction de ses émissions de gaz à effet de serre sur les 3 scopes à horizon 2030. Ces éléments ont été intégrés comme indicateurs de performance ESG dans les financements signés au cours de ce premier semestre.

4. PERSPECTIVES

POURSUITE DE LA CROISSANCE

FREY affirme plus que jamais sa volonté de devenir le leader européen du commerce de plein air, capitalisant sur ses compétences éprouvées en investissement, développement, et gestion de centres commerciaux de plein air. FREY continuera à mettre en œuvre sa stratégie ambitieuse à travers quatre principaux piliers :

- **Asset management des sites existants** : Au-delà de la mise en œuvre des capacités de gestion (recommercialisations, renouvellements...) des équipes FREY sur ses centres de plein air stratégiques, les bons fondamentaux de la classe d'actifs permettent une densification et une diversification progressive (restauration, loisirs, santé, formation, services publics...) des sites existants avec des investissements affichant des rendements moyens au-dessus des expertises existantes. En outre, FREY possède 270 ha de fonciers déjà artificialisés et partiellement construits (env. 25%), représentant ainsi un stock d'opérations de création de valeur dans les prochaines années.
- **Mise en œuvre du pipeline de développement** : à l'instar des standards de ses Shopping Promenade, le Groupe développe actuellement 3 grands projets à moyen terme destinés à être conservés

en patrimoine. Il s'agit de Promenade Lleida en Espagne, Open à St-Genis Pouilly et Vitam à Neydens, représentant 145 000 m2 pour 440 M€ d'investissements et un loyer potentiel de 32,0 M€.

- **Acquisitions opportunistes en Europe** : FREY acquiert des actifs commerciaux de plein air Prime en Europe, les transformant aux normes de la foncière tant sur le plan économique qu'environnemental. Le contexte actuel permet de bénéficier de décotes d'acquisition et repositionner progressivement ses actifs aux meilleurs standards commerciaux et environnementaux, en ligne avec le patrimoine existant du Groupe. FREY a notamment accru en 2023 ses moyens financiers pour soutenir cette croissance.
- **Partenariat avec le Groupe Caisse des dépôts** : Les opérations de renouvellement urbain ciblées, s'attachent à revitaliser les zones commerciales d'entrée de ville en France en tirant profit des fonciers déjà artificialisés. FREY développe le pipeline d'investissements de ce véhicule, pouvant au-delà des performances liées aux commerces, générer des marges de promotion ou de co-promotion sur diverses classes d'actifs (logements, activités, logistiques...).



◀ **Communale**
Saint-Ouen-sur-Seine (93)

3

COMPTES SEMESTRIELS CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024

1. INFORMATIONS FINANCIÈRES CONCERNANT LE PATRIMOINE, LA SITUATION FINANCIÈRE ET LES RÉSULTATS DU GROUPE FREY

1.1. COMPTE DE RÉSULTAT CONSOLIDÉ AU 30 JUIN 2024

En K€	Note	30.06.2024 6 mois	% CA	31.12.2023 12 mois	% CA	30.06.2023 6 mois	% CA
Chiffre d'affaires	4.1.1	95 685	100%	148 520	100%	70 444	100%
Achats consommés		-32 564	-34%	-46 794	-32%	-21 371	-30%
Charges de personnel		-4 753		-11 747		-4 313	
Autres Produits	4.1.3	1 075		1 328		879	
Autres Charges	4.1.3	-193		-497		-260	
Impôts et taxes		-1 368		-2 525		-725	
Dotations et reprises aux amortissements et dépréciations	4.1.4	-2 223		-4 062		-2 011	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT		55 659	58%	84 223	57%	42 643	61%
Autres Produits opérationnels	4.1.5	52		5 006		4 999	
Autres Charges opérationnelles	4.1.5	-1 569		-8 376		-5 159	
Résultat de cessions d'Immeubles de placement	4.1.6	-978		-2 091		-4	
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	4.2.2	11 952		14 664		9 382	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL		65 116	68%	93 426	63%	51 861	74%
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence	4.2.3	138		1 166		1 121	
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE		65 254	68%	94 592	64%	52 982	75%
Coût de l'endettement net	4.1.7	-14 741		-23 873		-7 916	
<i>dont Produits financiers</i>		16 534		24 742		9 397	
<i>dont Charges financières</i>		-31 275		-48 615		-17 313	
Autres produits et charges financiers	4.1.7	2 226		-40 195		-651	
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS		52 739	55%	30 524	21%	44 415	63%
Impôts sur les résultats		-5 187		-5 734		-3 469	
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES		47 552	50%	24 790	17%	40 946	58%
RÉSULTAT NET DES PARTICIPATIONS NE DONNANT PAS LE CONTRÔLE		-1 087		-5 931		-4 351	
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)		46 465	49%	18 859	13%	36 595	52%
Résultat par action	4.1.8	1,46		0,67		1,30	
Résultat dilué par action	4.1.8	1,47		0,67		1,30	

1.2. ETAT DE SITUATION FINANCIÈRE CONSOLIDÉE AU 30 JUIN 2024

ACTIF

En K€	Note	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Ecart d'acquisition		5 912	5 912	5 912
Immobilisations incorporelles		835	871	910
Immobilisations corporelles	4.2.1	29 443	29 852	24 650
Immeubles de placement	4.2.2	2 034 492	2 054 019	1 763 455
Titres mis en équivalence	4.2.3	46 005	45 469	13 327
Autres actifs non courants		3 311	3 173	3 134
Impôts différés actif		1 100	1 178	1 270
TOTAL ACTIFS NON COURANTS		2 121 098	2 140 474	1 812 658
Stocks et en-cours	4.2.4	60 370	62 684	58 100
Clients & comptes rattachés	4.3.2	24 882	25 287	14 239
Autres actifs courants		38 903	46 843	34 020
Actifs financiers courants	3.3	45 676	47 815	76 167
Trésorerie et équivalents	4.2.5	100 597	72 985	147 020
TOTAL ACTIFS COURANTS		270 428	255 614	329 546
Actifs destinés à être cédés	4.2.2	6 630	1 000	6 750
TOTAL DE L'ACTIF		2 398 156	2 397 088	2 148 954

PASSIF

En K€	Note	30.06.2024	31.12.2023	30.06.2023
Capital		80 625	80 625	70 917
Réserves consolidées & Primes		928 698	947 095	865 532
Réserves de change		-103	-49	-
Résultat		46 465	18 859	36 595
CAPITAUX PROPRES (PART DU GROUPE)	1.4	1 055 685	1 046 530	973 044
Participations ne donnant pas le contrôle	1.4	47 861	69 908	65 327
TOTAL CAPITAUX PROPRES	1.4	1 103 546	1 116 438	1 038 371
Provisions pour risques & charges	4.2.7	1 400	864	870
Instruments financiers dérivés passifs non courants		-	-	-
Passifs financiers non courants	4.2.6	1 077 720	1 050 187	971 013
Impôts différés passif		30 508	27 483	25 128
Autres passifs non courants		9 310	9 310	16 370
TOTAL PASSIFS NON COURANTS		1 118 938	1 087 844	1 013 381
Fournisseurs & comptes rattachés		9 870	15 331	10 592
Autres passifs courants	4.2.8	138 508	138 793	69 527
Instruments financiers dérivés passifs courants	3.3	6 586	11 319	132
Passifs financiers courants	4.2.6	20 708	27 363	16 951
TOTAL PASSIFS COURANTS		175 672	192 806	97 202
Passifs liés à un groupe d'actifs destinés à être cédés		-	-	-
TOTAL DU PASSIF		2 398 156	2 397 088	2 148 954

1.3. ETAT DE FLUX DE TRÉSORERIE AU 30 JUIN 2024

En K€	Note	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Flux de trésorerie liés à l'activité				
Résultat net des sociétés consolidées		47 552	24 790	40 945
Elimination des charges & produits sans incidence sur la trésorerie ou non liés à l'activité				
• Amortissements & provisions		770	2 953	1 460
• Coût de l'endettement		17 153	26 589	9 433
• Autres produits et charges financiers		-	-	-
• Variation des impôts		5 187	5 734	3 470
• Variation de la valeur sur les immeubles de placement	4.2.2	- 11 952	-14 664	-9 382
• Variation de la valeur des instruments financiers	4.1.7	- 2 595	40 195	655
• Plus et moins-values de cession		- 330	1 729	228
• Quote-part de résultat des mises en équivalence	4.2.3	- 138	-1 166	-1 121
• Frais d'acquisition sur titres de participation		-	-1 848	-
• Autres produits et charges sans incidence sur la trésorerie		-	-	-
MARGE BRUTE D'AUTOFINANCEMENT DES SOCIÉTÉS INTÉGRÉES		55 647	88 008	45 688
Dividendes reçus des sociétés mises en équivalence		-	-	-
Impôts payés		- 1 060	- 2 223	- 258
Variation du besoin en fonds de roulement lié à l'activité	4.3.2	3 306	-24 749	-4 681
FLUX NET DE TRÉSORERIE GÉNÉRÉS PAR L'ACTIVITÉ (1)		57 893	61 036	40 749
Flux de trésorerie liés aux opérations d'investissement				
Acquisition d'immeubles de placement	4.3.3	- 12 789	- 147 322	-24 809
Acquisition d'immobilisations	4.3.3	- 1 021	-3 503	- 337
Variations des prêts, avances et autres actifs financiers		2 477	259	6 962
Cession d'immobilisations	4.2.1-3	36 081	128 610	1 867
Cession d'actifs financiers		-	-	-
Variations des autres placements		-	-	-
Incidence des variations de périmètre	4.3.4	- 180	- 245 124	4 967
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS D'INVESTISSEMENT (2)		24 568	- 267 080	-11 350
Flux de trésorerie liés aux opérations de financement				
Dividendes versés aux actionnaires de la société mère	2.1.1	- 57 141	- 47 683	-47 683
Dividendes versés aux minoritaires des sociétés intégrées		-	-	-
Augmentation, réduction de capital		-	96 151	-
Cession (acquisition) nette d'actions propres		4 461	- 11 694	-6 399
Sommes versées lors d'un changement dans les participations sans perte de contrôle		- 3 922	-	-
Emission d'emprunts	4.2.6	349 263	618 046	186 099
Remboursement d'emprunts (y compris locations financement)	4.2.6	- 279 758	-423 987	-78 772
Remboursement des dettes de location	4.2.6	- 506	- 997	- 486
Intérêts payés (y compris sur les obligations locatives)		- 21 415	- 22 984	-7 189
Variations des autres financements	4.2.6	- 45 900	-	-
FLUX DE TRÉSORERIE LIÉS AUX OPÉRATIONS DE FINANCEMENT (3)		- 54 918	206 852	45 570
Incidence de la variation des taux de change		69	129	3
VARIATION DES FLUX DE TRÉSORERIE (1+2+3)		27 612	937	74 972
Trésorerie d'ouverture	4.3.1	72 985	72 048	72 048
Trésorerie de clôture	4.3.1	100 597	72 985	147 020
VARIATION DE TRÉSORERIE		27 612	937	74 972

1.4. VARIATION DES CAPITAUX PROPRES

En K€	Capital	Primes	Réserves consolidés et résultats	Réserves de change	Capitaux propres part du Groupe	Participations ne donnant pas le contrôle	Total des capitaux propres
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2022	70 917	424 371	494 796		990 084	63 111	1 053 195
Résultat de la période	-	-	18 859	-	18 859	5 931	24 790
Distributions de dividendes	-	- 47 683	-	-	- 47 683	- 2 134	- 49 817
Augmentation de capital	9 708	86 442	-	-	96 150	3 000	99 150
Actions auto-détenues - Paiement fondé sur des actions	-	-	- 10 792	-	- 10 792	-	- 10 792
Autres	-	-	- 39	- 49	- 88	-	- 88
TOTAL AU 31 DÉCEMBRE 2023	80 625	463 130	502 824	- 49	1 046 530	69 908	1 116 438
Résultat de la période	-	-	46 465	-	46 465	1 087	47 552
Distributions de dividendes	-	- 54 983	- 2 159	-	- 57 142	- 3 026	- 60 168
Augmentation de capital	-	-	-	-	-	-	-
Actions auto-détenues - Paiement fondé sur des actions	-	-	3 811	-	3 811	-	3 811
Variation de périmètre*	-	-	16 186	-	16 186	- 20 108	- 3 922
Autres	-	- 107	- 4	- 54	- 165	-	- 165
TOTAL AU 30 JUIN 2024	80 625	408 040	567 123	- 103	1 055 685	47 861	1 103 546

(*) La variation des réserves consolidés et des participations ne donnant pas le contrôle est principalement liée à la variation du pourcentage de détention des sociétés portugaises déjà consolidées en intégration globale.

2. EVÉNEMENTS MAJEURS SURVENUS AU COURS DE LA PÉRIODE

2.1. OPÉRATIONS VISANT L'ACTIONNARIAT DU GROUPE

2.1.1. Distribution de dividendes

L'Assemblée Générale des actionnaires en date du 15 mai 2024 a approuvé le paiement d'un dividende de 1,80 € par action aux 32 250 098 actions existantes, soit un dividende d'un montant total de 58,1 M€. Compte tenu des actions auto-détenues, le montant versé s'élève à 57,1 M€.

2.1.2. Contrat de liquidité, programme de rachat d'actions

L'Assemblée Générale du 15 mai 2024 a autorisé le Conseil d'Administration, avec faculté de subdélégation dans les conditions prévues par la loi, à acheter ou faire acheter des actions de la société, dans les conditions prévues par les articles L225-209 du Code de commerce

Au 30 juin 2024, la société détenait 335 743 actions propres, soit 1,04 % de son capital à cette date, réparties entre les deux contrats suivants :

- 18 320 titres détenus dans le cadre du contrat de liquidité conclu le 3 mars 2017 ayant pour objectif l'animation du marché.
- 317 423 titres détenus dans le cadre du contrat de rachat permettant de réaliser les autres objectifs autorisés par l'Assemblée Générale

2.2. FINANCEMENTS

Lignes corporate

Le 24 mai 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 110 M€ au 27 juillet 2029.

Le 10 juin 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 80 M€ au 30 juin 2029.

Le 30 juin 2024, Frey a obtenu l'accord d'extension d'un an de la date d'échéance de la ligne corporate de 130 M€ au 24 juillet 2029.

Le 25 juin 2024, Frey a signé trois lignes de financement moyen terme assorties de critères de performance ESG (environnementaux, sociaux et de gouvernance) d'un montant total de 400 M€ à 5 ans avec deux possibilités d'extension d'un an. Ce refinancement a permis d'allonger la maturité de la dette et de ne plus avoir d'échéances de dettes significatives avant 2027.

Couvertures

Le Groupe a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant un collar d'un nominal total de 50 M€ pour une durée de 4 ans.

2.3. VARIATIONS DE PÉRIMÈTRE

Le périmètre au 30 juin 2024 est identique au périmètre présenté dans les comptes 2023, à l'exception des variations décrites ci-dessous.

Entrée de périmètre

En date du 25 avril 2024, la SAS REPENSER LA VILLE a été créée. Cette nouvelle structure d'investissement est née d'un partenariat entre le groupe Frey, la Banque des Territoires et CDC HABITAT qui se sont associées afin de créer un véhicule de portage d'actifs commerciaux et de remembrement foncier. Frey est associé à hauteur de 30 % à travers sa filiale Frey Aménagement et Promotion.

Variation du pourcentage de détention

En date du 30 avril 2024, Frey a acquis 60 000 parts de la société portugaise FREYPROP portant ainsi sa participation de 70 % à 100%.

3. PRINCIPES COMPTABLES ET MÉTHODES DE CONSOLIDATION

La société mère du Groupe, tel que présentée sur les états ci-après, est la société Frey dont le siège social est 1 rue René Cassin, 51430 Bezannes.

3.1. RÉFÉRENTIEL COMPTABLE

Les comptes semestriels consolidés résumés au 30 juin 2024 ont été préparés conformément aux dispositions de la norme I.A.S. 34 « Information financière intermédiaire » qui permet de présenter une sélection de notes annexes. S'agissant de comptes résumés, ils n'incluent pas toute l'information requise par le référentiel IFRS pour des comptes annuels et doivent être lus conjointement avec les comptes consolidés annuels du groupe au titre de l'exercice clos le 31 décembre 2023.

Les principes comptables retenus pour la préparation des comptes consolidés semestriels sont conformes aux normes et interprétations I.F.R.S. telles qu'adoptées par l'Union Européenne au 30 juin 2024 et sont identiques à ceux utilisés dans la présentation des comptes consolidés annuels pour l'exercice clos le 31 décembre 2023.

3.2. BASE D'ÉVALUATION, JUGEMENTS ET UTILISATION D'ESTIMATION

Les états financiers ont été préparés selon la convention du coût historique, à l'exception des immeubles de placement et des instruments dérivés, qui sont comptabilisés selon la convention de la juste valeur.

L'établissement des états financiers nécessite, conformément au cadre conceptuel des normes I.F.R.S., d'effectuer des estimations et d'utiliser des hypothèses qui affectent les montants figurant dans ces états financiers. Les estimations significatives réalisées par le Groupe pour l'établissement des états financiers portent principalement sur :

- L'évaluation de la juste valeur des immeubles de placement,
- L'évaluation des instruments financiers de couverture,
- L'évaluation des actifs d'exploitation, et notamment le taux d'avancement des projets en cours,
- L'évaluation des provisions.

En raison des incertitudes inhérentes à tout processus d'évaluation, le Groupe révisé ses estimations sur la base des informations régulièrement mises à jour. Il est possible que les résultats futurs des opérations concernées diffèrent de ces estimations.

Outre l'utilisation d'estimations, la direction du Groupe fait usage de jugement pour définir le traitement comptable adéquat de certaines activités et transactions lorsque les normes et interprétations I.F.R.S. en vigueur ne traitent pas de manière précise des problématiques comptables concernées.

Risques climatiques

La mise en œuvre d'actions pour limiter les effets des activités du Groupe sur le changement climatique (au travers de l'acquisition et de l'exploitation de forêts françaises durablement gérées notamment) fait partie des enjeux de la société dans le cadre de la stratégie environnementale du groupe.

Au 30 juin 2024, à ce stade, les effets du changement climatique ne sont pas venus impacter les états financiers de manière significative.

3.3. INSTRUMENTS FINANCIERS DÉRIVÉS

L'évaluation et la comptabilisation des instruments financiers ainsi que l'information à fournir sont définies par les normes I.A.S. 32, I.F.R.S. 9, I.F.R.S. 7 et I.F.R.S. 13.

Le Groupe Frey n'utilise des instruments dérivés que dans le cadre de sa politique de couverture du risque de taux d'intérêt de la dette. Ces instruments, présentés à leur valeur notionnelle en hors bilan en normes françaises, constituent en normes I.F.R.S. des actifs et passifs financiers et doivent être inscrits au bilan pour leur juste valeur.

Ces instruments doivent être qualifiés ou non d'opérations de couverture, dont l'efficacité doit être vérifiée. Lorsque la relation de couverture est établie (couverture de flux futurs de trésorerie ou cash flow hedge), la variation de valeur de l'instrument, correspondant à la seule partie efficace de la couverture est enregistrée en capitaux propres. La variation de valeur de la part inefficace est comptabilisée, quant à elle, en compte de résultat selon les valorisations « MTM » communiquées par les établissements de crédit concernés.

Dans tous les autres cas, la variation de valeur est directement enregistrée en résultat.

Compte tenu du coût de réalisation des tests d'efficacité et la prise en compte de l'impact des variations de valeur enregistrées en capitaux propres dans le résultat global, le Groupe a décidé de ne pas tester ses instruments financiers et donc de comptabiliser l'intégralité des variations en résultat.

Les soultes liées à ces instruments financiers sont comptabilisées comme une variation de valeur.

Exposition au risque de crédit d'une contrepartie

Le Groupe, détenant des groupes d'actifs ou de passifs financiers, est exposé à un risque de marché ou un risque de crédit sur chacune de ses contreparties, tel que défini par I.F.R.S. 7. Le Groupe utilise l'exception prévue par I.F.R.S. 13 qui permet de mesurer à la juste valeur le groupe d'actifs ou de passifs financiers sur la base du prix qui serait reçu pour la vente ou le transfert d'une position nette à l'égard d'un risque particulier lors d'une transaction normale entre des intervenants de marché à la date d'évaluation.

Pour déterminer la position nette, le Groupe tient compte des arrangements existants qui atténueraient le risque de crédit en cas de défaut (par exemple, un accord de compensation globale avec la contrepartie). L'évaluation de la juste valeur prend en compte la probabilité qu'un tel arrangement puisse être juridiquement contraignant en cas de défaut.

L'impact étant non significatif, l'évaluation des dérivés ne prend pas en compte l'ajustement de la valeur de crédit (C.V.A.) et l'ajustement de la valeur de débit (D.V.A.).

Au 30 juin 2024, les instruments financiers détenus représentent une valeur de 39,1 M€ (hors intérêts courus) contre 36,5 M€ au 31 décembre 2023.

L'impact de la variation de juste valeur, net des soultes et primes versées, a été comptabilisé en résultat à hauteur 2,2 M€, hors impôts différés.

3.4. SEGMENTS OPÉRATIONNELS

La norme I.F.R.S. 8 impose la présentation d'informations sur les segments opérationnels du Groupe. Au 30 juin 2024, il n'y a pas eu de modification dans l'identification des segments par rapport à l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Le Groupe FREY présente son information sectorielle de la manière suivante :

- Trois segments opérationnels sont identifiés par le management du Groupe :
 - Activité foncière (loyers et autres revenus perçus sur les actifs en patrimoine) ;
 - Activité de promotion immobilière (développement et aménagement de Parcs d'Activités Commerciales) ;
 - Autres activités (facturations de prestations et d'activités support).
- Les loyers et les charges non refacturables font l'objet d'une répartition entre les actifs stabilisés (livrés ou achetés depuis plus d'un an à la date de clôture) et les actifs non stabilisés (livrés ou achetés depuis moins d'un an à la date de clôture).
- Les indicateurs suivis par segment opérationnel sont les suivants :
 - Le chiffre d'affaires (loyers, ventes, honoraires) ;
 - Les charges non refacturables aux locataires ;
 - Le coût des ventes.
- Les autres items ne pouvant être répartis par des « informations financières isolées » sont présentés de manière globale.

Le Groupe considère que chaque programme en promotion ou chaque immeuble de placement est représentatif d'une U.G.T., chaque U.G.T. pouvant être affectée à un ou plusieurs segments opérationnels selon sa destination économique.

Informations au 30 juin 2024

En K€ - au 30 juin 2024	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etrangère
Loyers actifs stabilisés	69 385			69 385	45 603	23 782
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 1 446			- 1 446	- 962	- 484
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	67 939			67 939	44 641	23 298
Loyers actifs non stabilisés	-			-	-	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-			-	-	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	-			-	-	-
Chiffre des ventes		4 500		4 500	4 500	-
Coût d'achat des marchandises vendues		- 4 535		- 4 535	- 4 535	-
MARGE DE PROMOTION		- 35		- 35	- 35	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			1 315	1 315	1 315	-
MARGE D'ACTIVITÉ				69 219	45 921	23 298
Services extérieurs				- 6 098	- 5 109	- 989
Charges de personnel				- 4 753	- 4 503	- 250
Autres Produits et Charges				882	1 052	- 170
Impôts et taxes				- 1 368	- 677	- 691
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 2 223	- 2 315	92
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				55 659	34 369	21 290
Autres Produits et Charges opérationnels				- 1 517	- 1 517	-
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				- 978	- 978	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				11 952	7 339	4 613
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				65 116	39 213	25 903
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				138	138	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				65 254	39 351	25 903
Coût de l'endettement net				- 14 741	- 4 899	- 9 842
Ajustement des valeurs des actifs financiers				2 226	2 226	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				52 739	36 678	16 061
Impôts sur les résultats				- 5 187	- 322	- 4 865
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				47 552	36 356	11 196
Intérêts des minoritaires				- 1 087	- 94	- 993
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				46 465	36 262	10 203

L'augmentation des revenus locatifs s'explique principalement par l'acquisition des actifs Matarnia Park Handlowy à Gdańsk (Pologne) en juillet 2023 et Polygone Riviera à Cagnes-sur-Mer (06) en octobre 2023. La marge de promotion du premier semestre 2024 concerne la vente du projet Bessoncourt (90).

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

ACTIF

Au 30 juin 2024 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 359 288	675 204	2 034 492	-	-	-	-	-	-	2 034 492
Titres mis en équivalence	44 119	-	44 119	1 710	-	1 710	176	-	176	46 005
Stocks et en-cours	-	-	-	60 370	-	60 370	-	-	-	60 370

PASSIF

Au 30 juin 2024 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-	274	-	274	274
Passifs financiers non courants	1 067 991	9 342	1 077 333	141	-	141	246	-	246	1 077 720
Passifs financiers courants	19 631	609	20 240	344	-	344	124	-	124	20 708

Informations au 31 décembre 2023

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etranger
Loyers actifs stabilisés	112 145			112 145	71 576	40 569
Charges non récupérables actifs stabilisés	- 2 085			- 2 085	- 1 017	- 1 068
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	110 060			110 060	70 559	39 501
Loyers actifs non stabilisés	1 316			1 316	1 316	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	- 133			- 133	- 133	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	1 183			1 183	1 183	-
Chiffre des ventes		1 482		1 482	1 482	-
Coût d'achat des marchandises vendues		- 1 586		- 1 586	- 1 586	-
MARGE DE PROMOTION		-104		-104	-104	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			2 430	2 430	2 430	-
MARGE D'ACTIVITÉ				113 569	74 068	39 501
Services extérieurs				- 11 843	- 9 010	- 2 833
Charges de personnel				- 11 747	- 11 512	- 235
Autres Produits et Charges				831	1 022	- 191
Impôts et taxes				- 2 525	- 1 208	- 1 317
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				- 4 062	- 3 275	- 787
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				84 223	50 085	34 138
Autres Produits et Charges opérationnels				- 3 370	- 3 370	-
Résultat de cessions d'Immeubles de placement				- 2 091	- 2 091	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				14 664	8 236	6 428
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				93 426	52 860	40 566
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 166	1 166	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				94 592	54 026	40 566
Coût de l'endettement net				- 23 873	- 8 518	- 15 355
Autres produits et charges financiers				- 40 195	- 40 195	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				30 524	5 313	25 211
Impôts sur les résultats				- 5 734	- 83	- 5 651
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				24 790	5 230	19 560
Intérêts des minoritaires				- 5 931	- 1 049	- 4 882
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				18 859	4 181	14 678

ACTIF

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 390 146	663 873	2 054 019	-	-	-	-	-	-	2 054 019
Titres mis en équivalence	44 749	-	44 749	720	-	720	-	-	-	45 469
Stocks et en-cours	-	-	-	62 684	-	62 684	-	-	-	62 684

PASSIF

Au 31 décembre 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	-	-	-	53	-	53	53
Passifs financiers non courants	994 409	9 299	1 003 708	351	-	351	228	45 900	46 128	1 050 187
Passifs financiers courants	24 486	543	25 029	314	-	314	104	1 916	2 020	27 363

Informations au 30 juin 2023

En K€ - au 30 juin 2023	Activité foncière	Promotion immobilière	Autres	Total	Dont France	Dont Etrangère
Loyers actifs stabilisés	53 636			53 636	34 854	18 782
Charges non récupérables actifs stabilisés	-1 580			-1 580	-855	-725
LOYERS NETS ACTIFS STABILISÉS	52 056			52 056	33 999	18 057
Loyers actifs non stabilisés	507			507	507	-
Charges non récupérables actifs non stabilisés	-19			-19	-19	-
LOYERS NETS ACTIFS NON STABILISÉS	488			488	488	-
Chiffre des ventes		160		160	160	-
Coût d'achat des marchandises vendues		-160		-160	-160	-
MARGE DE PROMOTION		-		-	-	-
AUTRES CHIFFRES D'AFFAIRES			1 051	1 051	1 051	-
MARGE D'ACTIVITÉ				53 595	35 538	18 057
Services extérieurs				-4 522	-3 863	-659
Charges de personnel				-4 313	-4 182	-131
Autres Produits et Charges				615	700	-85
Impôts et taxes				-725	-432	-293
Dotations et Reprises sur amortissements et provisions				-2 011	-1 389	-622
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL COURANT				42 639	26 372	16 267
Autres Produits et Charges opérationnels				-160	-160	-
Ajustement des valeurs des immeubles de placement				9 382	-2 256	11 638
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL				51 861	23 956	27 905
Quote-part de résultat net des sociétés mises en équivalence				1 121	1 121	-
RÉSULTAT OPÉRATIONNEL APRÈS QUOTE-PART DU RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES MISES EN ÉQUIVALENCE				52 982	25 077	27 905
Coût de l'endettement net				-7 916	-2 689	-5 227
Autres produits et charges financiers				-651	-651	-
RÉSULTAT AVANT IMPÔTS				44 415	21 737	22 678
Impôts sur les résultats				-3 469	-52	-3 417
RÉSULTAT NET DES ENTREPRISES CONSOLIDÉES				40 946	21 685	19 261
Intérêts des minoritaires				-4 351	-2 327	-2 024
RÉSULTAT NET (PART DU GROUPE)				36 595	19 358	17 237

Les principaux agrégats du bilan par segments opérationnels sont les suivants :

ACTIF

Au 30 juin 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Immeubles de placement	1 209 004	554 451	1 763 455	-	-	-	-	-	-	1 763 455
Titres mis en équivalence	13 327	-	13 327	-	-	-	-	-	-	13 327
Stocks et en-cours	-	-	-	58 100	-	58 100	-	-	-	58 100

PASSIF

Au 30 juin 2023 (en K€)	Activité foncière		Total activité foncière	Promotion immobilière		Total Promotion immobilière	Autres		Total Autres	Total
	France	Etranger		France	Etranger		France	Etranger		
Titres mis en équivalence	-	-	-	57	-	57	2	-	2	59
Passifs financiers non courants	913 692	8 100	921 792	94	-	94	227	48 900	49 127	971 013
Passifs financiers courants	14 963	-	14 963	456	-	456	88	1 444	1 532	16 951

4. NOTES SUR LES COMPTES CONSOLIDÉS AU 30 JUIN 2024

4.1. NOTES SUR LE COMPTE DE RÉSULTAT

4.1.1. Chiffre d'affaires

Ventilation du chiffre d'affaires par zone géographique en K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
France	65 356	98 239	47 247
Espagne	14 402	27 277	14 224
Portugal	9 836	18 064	8 973
Pologne	6 091	4 940	-
TOTAL	95 685	148 520	70 444

Le chiffre d'affaires au 30.06.2024 comprend 20 485 K€ de charges locatives refacturées, contre 31 147 K€ au 31.12.2023 et 15 090 K€ au 30.06.2023.

La variation du chiffre d'affaires est expliquée au paragraphe 3.4 ci-dessus.

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Loyers et taxes refacturées	75 197	123 578	59 633
Autres charges locatives refacturées	14 673	21 030	9 600
TOTAL REVENUS LOCATIFS	89 870	144 608	69 233
Chiffre des ventes/ activité promotion	4 500	1 482	160
Autres chiffres d'affaires	1 315	2 430	1 051
TOTAL CHIFFRE D'AFFAIRES	95 685	148 520	70 444

4.1.2. Détails sur la comptabilisation des contrats à long terme selon la méthode de l'avancement

Aucun contrat de Vente en l'État Futur d'Achèvement (VEFA) signé n'est en cours au 30 juin 2024.

4.1.3. Autres Produits et Charges

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Produits liés aux cessions (*)	-	-	-
Charges liées aux cessions d'actifs (*)	-	-201	-33
Droits d'entrée et indemnités reçues	34	202	102
Autres produits sur projets	959	860	471
Produits divers de gestion courante	82	291	306
Rémunérations des administrateurs	-49	-118	-65
Autres charges sur projets	-4	-60	-10
Charges diverses de gestion courante	-140	-143	-152
AUTRES PRODUITS ET CHARGES	882	831	619

* Hors immeuble de placement (cf 4.1.6)

4.1.4. Dotations et reprises aux amortissement et dépréciations

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Immobilisations	-769	-1 626	-787
Stocks	-	-51	-
Clients	-1 454	-2 318	-1 072
Provisions pour risques et charges	-	-67	-152
TOTAL	-2 223	-4 062	-2 011

4.1.5. Autres Produit et autres Charges opérationnels

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Charges sur projets abandonnés	-	-	-
Impacts liés aux variations de périmètre	-53	-3 370	-160
Charges de restructuration	- 622	-	-
Charges sur litiges	- 842	-	-
TOTAL	-1 517	-3 370	-160

En 2023, les impacts liés aux variations de périmètre sont principalement liés aux frais relatifs à la publication foncière des transmissions universelles de patrimoine des cinq SNC détenant l'actif de Polygone.

En 2024, dans le cadre d'un litige, une filiale de Frey a été condamnée aux versements d'indemnités à hauteur de 800 k€, dont la moitié était déjà sous séquestre. Les charges de restructuration concernent des indemnités de départ ont été versées à des salariés dans le cadre d'une restructuration interne face au pipeline des projets à hauteur de 622 k€.

4.1.6. Résultat de cessions d'Immeubles de placement

Au 30 juin 2024, le résultat de cession des immeubles de placement s'élève à -1M€ contre -2,1 M€ au 31 décembre 2023. Il comprend 36,1 M€ de produits de cessions (contre 128,6 M€ au 31 décembre 2023) diminués des valeurs nettes comptables pour 37,1 M€ (contre 130,7 M€ au 31 décembre 2023).

4.1.7. Coût de l'endettement net et ajustement des valeurs des actifs financiers

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Charges d'intérêts *	-30 240	-46 433	-16 541
Charges d'intérêts sur obligations locatives - crédit-bail	-201	-416	-198
Charges d'intérêts sur obligations locatives - locations	-33	-25	-11
Charges et produits liés aux instruments financiers *	15 657	23 486	9 154
Autres produits et charges financiers	76	-485	-320
COÛT DE L'ENDETTEMENT NET	-14 741	-23 873	-7 916
Ajustement des valeurs des instruments financiers (cf.3.13)	2 226	-40 195	-655
dont Dérivés de taux **	2 226	-40 195	-655
dont Dérivés des emprunts convertibles	-	-	-
Autres produits et charges financiers	-	-	4
AUTRES PRODUITS ET CHARGES FINANCIERS	2 226	-40 195	-651
TOTAL	-12 515	-64 068	-8 567

(*) La variation des charges d'intérêts bancaires et des autres produits et charges liés aux instruments financiers par rapport au 30/06/2023 s'explique par la hausse des taux d'intérêts limitée par le bon niveau de couverture de la dette groupe.

(**) En décembre 2023, la baisse des taux attendue par le marché a généré une baisse de la valorisation des instruments financiers.

4.1.8. Résultat par action

Il n'y a ni droits, ni privilèges, ni restrictions associées aux actions.

En K€	30.06.2024 6 mois	31.12.2023 12 mois	30.06.2023 6 mois
Résultat net part du Groupe	46 465	18 859	36 595
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation	32 250 098	28 494 473	28 366 803
Nombre moyen pondéré d'actions ordinaires en circulation *	31 732 502	28 170 527	28 147 872
RÉSULTAT NET NON DILUÉ PAR ACTION	1,46	0,67	1,30
Nombre de titres ordinaires retenu au titre des éléments dilutifs **	-65 507	-56 302	-52 282
Nombre moyen d'actions pris en compte après effet dilutif	31 666 995	28 114 225	28 095 590
Résultat net dilué par action	1,47	0,67	1,30

(*) Hors auto-détention conformément à la norme IAS 33.19

(**) Le nombre d'actions retenu dans les éléments dilutifs prend en compte les attributions d'actions gratuites

Les plans d'actions gratuites ont été retraités du calcul du résultat net par action, avec effet rétroactif.

4.2. NOTES SUR LE BILAN

4.2.1. Immobilisations corporelles

TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2024

Valeurs brutes en K€	31.12.2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement	30.06.2024
Terrains	21 643	-	71	-	-	21 714
Constructions	11 009	-	-	-	-	11 009
Autres immobilisations corporelles	7 028	-	247	-184	-	7 091
Immobilisations en cours	15	-	-	-	-	15
Avances et acomptes sur immobilisations corporelles	-	-	-	-	-	-
Amortissements et dépréciations	-9 843	-	-716	173	-	-10 386
TOTAL	29 852	-	-398	-11	-	29 443
Dont Droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
Dont Droit d'utilisation - location simple	3 502	-	-234	-	-	3 268

4.2.2. Immeubles de placement

Valeurs en K€	Actifs en exploitation	Actifs en cours (y compris terrains nus)	Total immeubles de placement
31.12.2023	2 000 581	53 438	2 054 019
Reclassements			
Stocks	-	-	-
Immobilisations	-	-	-
Abandon de projets	-	-	-
Actifs destinés à la vente	- 6 180	-	- 6 180
Travaux	5 169	1 716	6 885
Acquisitions	-	-	-
Cessions	- 35 207	-	- 35 207
Entrées de périmètre	-	-	-
Reclassement	- 813	813	-
Création de valeur	-	-	-
Variation de juste valeur	14 975	-	14 975
30.06.2024	1 978 525	55 967	2 034 492

L'hypothèse déterminante dans la réalisation des expertises est le taux de capitalisation. L'étude de ce taux de capitalisation et de l'impact de sa variation éventuelle sur la valorisation des immeubles de placement de la société est présentée ci-dessous.

Au 30 juin 2024, la valeur des immeubles de placement, acquis au titre du droit d'utilisation issu des contrats de location-financement, s'élève à 43,2 M€, contre 43,5 M€ au 31 décembre 2023.

Les actifs détenus en Espagne représentent au 30 juin 2024, 17,4% des immeubles de placement soit 353,9 M€, contre 17,1 % des immeubles de placement soit 350,6 M€ au 31 décembre 2023.

Les actifs détenus en Portugal représentent 10,4 % des immeubles de placement soit 211,1 M€ au 30 juin 2024, contre 10,1 % des immeubles de placement soit 206,9 M€ au 31 décembre 2023.

Les actifs détenus en Pologne représentent 5,4 % des immeubles de placement soit 110,2 M€ au 30 juin 2024, contre 5,2 % des immeubles de placement soit 106,4 M€ au 31 décembre 2023.

La valeur des immeubles de placement en cours, évalués au coût, s'élève à 56,0 M€ au 30 juin 2024 contre 53,4 M€ au 31 décembre 2023.

A la suite à la décision unilatérale de la SA3M, Société d'Aménagement de Montpellier Méditerranée Métropole, intervenue en juin 2020, d'arrêter le développement du projet « ODE A LA MER », le Groupe FREY a contesté cette décision et a engagé une procédure judiciaire afin d'obtenir le remboursement des frais engagés préalablement à cette décision de SA3M et la réparation des préjudices subis. La requête indemnitaire ayant été rejetée au cours du premier semestre 2024, le Groupe FREY a fait appel. Parallèlement à cette procédure judiciaire, le Groupe FREY va introduire une requête indemnitaire auprès des juridictions administratives, à l'encontre de la Montpellier Méditerranée Métropole. La phase préalable obligatoire de la procédure a été lancée sur le premier semestre 2024. A la date d'arrêté des comptes, le Groupe FREY n'estime pas une issue défavorable, les procédures étant en cours d'instruction, et, par conséquent, aucune dépréciation relative aux coûts engagés d'un montant de 14.4 M€ n'a été constatée.

Immeubles reclassés en actifs destinés à être cédés

Au 30 juin 2024, l'actif situé à Bessoncourt (90) et un terrain sur l'actif de Soissons (02) ont été reclassés dans la rubrique « actifs destinés à être cédés » pour 6,6 M€.

Réconciliation de la variation de juste valeur au compte de résultat

En K€	Variation de la juste valeur	
	30.06.2024	31.12.2023
MONTANT AU BILAN	14 975	14 578
Création de valeur	-	-
Livraison d'actifs	-	-
Variation de juste valeur *	11 952	14 664
VARIATION TOTALE AU COMPTE DE RÉSULTAT	11 952	14 664

(*) La différence avec la variation de juste valeur au bilan correspond à l'ajustement du complément de prix de l'actif Finestrelles (Espagne).

Sensibilité des immeubles de placement au taux de capitalisation

Le taux moyen de capitalisation utilisé pour l'évaluation des immeubles de placement par les experts indépendants est de 6,76 %, contre 6,75 %, sur l'exercice clos au 31 décembre 2023.

Taux de capitalisation répartition géographique	France	Etranger	30.06.2024	31.12.2023
Taux de capitalisation moyen	6,52 %	7,25 %	6,76 %	6,75 %

Le tableau suivant présente les impacts sur la valorisation des immeubles de placement d'une évolution du taux de capitalisation de 50 points et de 25 points de base (en plus et en moins) :

Taux de capitalisation au 30 juin 2024 - K€	-50 pts	-25 pts	6,76 %	+25 pts	+50 pts
Valorisation des immeubles de placement	2 195 587	2 111 802	2 034 492	1 962 713	1 896 083
Ecart de valorisation	161 095	77 310	-	-71 779	- 138 409

La variation du taux de capitalisation n'impacte pas les immeubles de placement évalués au coût, ni les terrains évalués selon la méthode comparative ou de charge foncière (méthode mixte).

4.2.3. Titres mis en équivalence

TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2024

Valeurs brutes en K€	31.12.2023	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	30.06.2024
Sociétés mises en équivalence Actif	45 469	359	-	177	-	46 005
Sociétés mises en équivalence Passif	53	221	-	-	-	274
TOTAL	45 416	138	-	177	-	45 731

La variation de périmètre du premier semestre 2024 concerne la SAS REPENSER LA VILLE.

TABLEAU DE VARIATION AU 31 DÉCEMBRE 2023

Valeurs brutes en K€	31.12.2022	Résultat	Distributions	Variation de périmètre	Autres variations	31.12.2023
Sociétés mises en équivalence Actif	17 536	453	- 233	26 940	773	45 469
Sociétés mises en équivalence Passif	20	-713	- 27	-	773	53
TOTAL	17 516	1 166	-206	26 940	-	45 416

Coentreprise

Les principaux éléments de la situation financière et du compte de résultat des coentreprises sont présentés ci-dessous. Il s'agit d'éléments incluant les retraitements de consolidation et présentés à 100%.

Principaux éléments du bilan en K€	30.06.2024	31.12.2023
Immeubles de placement	278 866	281 278
Immobilisation corporelles	4 970	2 674
Autres actifs non courants	-	-
Actifs courants	40 901	49 454
Actifs financiers	521	-
TOTAL ACTIF	325 258	333 406
Capitaux propres retraités	126 302	122 013
Passifs financiers	132 812	134 008
Autres passifs non courants	-	-
Passifs courants	66 144	77 385
TOTAL PASSIF	325 258	333 406

Principaux éléments du compte de résultat en K€	30.06.2024	31.12.2023
Chiffre d'affaires	18 794	25 537
Résultat opérationnel courant	8 547	13 631
Ajustement des valeurs des immeubles de placement	- 2 794	-20 223
Coût de l'endettement net	-2 944	-3 131
RÉSULTAT NET	3 689	-10 061

La variation des postes du compte de résultat s'explique essentiellement par le projet de promotion porté par Porte de Loire Invest et la livraison des Halles de Saint Ouen sur la SCI les Docks de Saint-Ouen en 2023.

4.2.4. Stocks et en-cours

En K€	30.06.2024	31.12.2023
En-cours de production	61 392	63 706
Marchandises	-	-
Provisions	-1 022	-1 022
TOTAL	60 370	62 684

Variation des stocks nets de promotion immobilières

En K€	Ouverture	Acquisitions	Cessions	Reclassement	Autres	Clôture
Exercice 2023	51 169	13 113	-1 586	-	-12	62 684
EXERCICE 2024 (6 MOIS)	62 684	2 076	-4 534	-	144	60 370

4.2.5. Trésorerie et équivalents

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Valeurs mobilières de placement	9 260	258
Disponibilités	91 337	72 727
TOTAL	100 597	72 985

Le niveau de la trésorerie au 30 juin 2024 s'explique notamment par la signature d'une nouvelle ligne corporate le 25 juin 2024 et de nouveaux placements à court terme.

4.2.6. Passifs financiers

PASSIFS FINANCIERS NON COURANTS - TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2024

Evolution en K€	31.12.2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	30.06.2024
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	984 416	-	349 000	-278 274	4 858	1 060 000
cash						
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	5 575	-	-	-	-1 052	4 523
Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	2 420	-	188	-	-474	2 134
Autres (**)	49 835	-	-	-45 900	-	3 935
Dépôts et cautionnements reçus	13 745	-	672	-1 217	827	14 027
non cash						
Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-
Emprunts bancaires	-5 804	-	-2 620	431	1 094	-6 899
Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-
Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-
Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-
TOTAL	1 050 187	-	347 240	-324 960	5 253	1 077 720

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an.

(**) Il s'agit de dettes envers les autres associés dans les sociétés en partenariat.

Ventilation par échéances en K€	De 1 à 5 ans	+ 5 ans	Total
Emprunts bancaires	823 648	229 453	1 053 101
Dettes de location-financement	4 523	-	4 523
Dettes au titre du droit d'utilisation	2 132	2	2 134
Dépôts et cautionnements reçus & Autres	17 619	343	17 962
TOTAL	847 922	229 798	1 077 720

PASSIFS FINANCIERS COURANTS - TABLEAU DE VARIATION AU 30 JUIN 2024

	Evolution en K€	31.12.2023	Entrée de périmètre	Augmentation	Diminution	Reclassement (*)	Ecart de conversion	30.06.2024
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	5 344	-	-	-486	-4 858	-	-
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	2 023	-	-	-998	1 052	-	2 077
cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	905	-	75	-506	474	-	948
	Dépôts et cautionnements reçus	7 792	-	734	-1 204	-827	11	6 506
	Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (trésorerie)	-	-	-	-	-	-	-
	Comptes courants d'associés	1 865	-	3 046	-	-	-	4 911
	Emprunts obligataires	-	-	-	-	-	-	-
	Emprunts bancaires	9 434	-	171	-2 245	-1 094	-	6 266
	Dettes au titre du droit d'utilisation - location-financement	-	-	-	-	-	-	-
non cash	Dettes au titre du droit d'utilisation - location simple	-	-	-	-	-	-	-
	Dépôts et cautionnements reçus	-	-	-	-	-	-	-
	Concours bancaires (dettes)	-	-	-	-	-	-	-
	Comptes courants d'associés	-	-	-	-	-	-	-
	TOTAL	27 363	-	4 026	-5 439	-5 253	11	20 708

(*) Il s'agit du reclassement des dettes à moins d'un an.

Risques de taux d'intérêt

Au 30 juin 2024 la dette financière du groupe auprès des établissements de crédit s'élève à 1 066,6 M€ hors comptes courants d'associés.

La dette financière nette est principalement à taux variable. Cependant, le Groupe a souscrit plusieurs contrats de couverture de taux, sous forme de « swaps », « CAP » et de « COLLAR » réduisant ainsi l'exposition au risque de taux. Le pourcentage de la dette financière totale du Groupe non soumis à variation de taux est de 94,9 % au 30 juin 2024, contre 96,5 % au 31 décembre 2023.

Le tableau suivant présente les impacts sur le résultat financier du Groupe au 30 juin 2024 d'éventuelles variations du taux Euribor 3 mois de 100 points et de 50 points de base (en plus et en moins) :

En K€ - Au 30 juin 2024	-100 pts	-50 pts	E3M	+50 pts	+100 pts
Impacts	669	262	-	-262	-524

Risques de liquidité

La rentabilité locative des actifs détenus par le Groupe permet à celui-ci d'assurer le service de la dette qu'il a levée.

Au 30 juin 2024, l'ensemble des covenants des actes de prêts signés par le Groupe Frey est respecté.

Les ratios sont les suivants :

RATIOS CONSOLIDÉS	LTV DROITS INCLUS	ICR	DETTE SÉCURISÉE
Dette concernée	940,0 M€	940,0 M€	940,0 M€
Ratios demandés	<=60,0%	>= 2	<20,0%
Ratios 30.06.2024	42,6%	3,6	5,6%

Répartition des emprunts bancaires et des dettes de location-financement par nature de taux avant couverture, y compris dettes liées aux actifs destinés à être cédés.

Endettement financier net K€	30.06.2024	31.12.2023
Taux fixe	1 743	2 025
Taux variable	1 064 857	995 333
TOTAL	1 066 600	997 358

Droits de tirage non utilisés

Au 30 juin 2024, le Groupe bénéficiait d'un droit de tirage non utilisé d'un montant de 200,0 M€ sur les lignes corporate.

Taux moyen de la dette

Après prise en compte des couvertures, le taux moyen de la dette du Groupe sur la base des conditions de marché au 30 juin 2024 (marge incluse), est de 2,67 % contre 2,37 % au 31 décembre 2023.

Ce taux de 2,67 % se décompose en un taux moyen de 4,67 % sur les crédits hypothécaires et 2,40 % sur les financements corporate.

VENTILATION DU NOMINAL DES INSTRUMENTS DE COUVERTURE PAR ÉCHÉANCE

Ventilation par échéances en K€	A moins d'1 an	De 1 à 5 ans	A plus de 5 ans	Total
Instruments financiers	-54	910 046	100 000	1 009 992

Le pourcentage de la dette financière bancaire non soumis à variation de taux est de 94,9% au 30 juin 2024, contre 96,5% au 31 décembre 2023.



4.2.7. Provisions et passifs éventuels

En K€	31.12.2023	Augmentation	Reprises utilisées	Reprises non utilisées	Autres Variations	30.06.2024
Provisions pour litiges	-	-	-	-	-	-
Autres provisions pour risques	117	507	-192	-	-	432
Provisions pour retraites	694	-	-	-	-	694
Titres mis en équivalence	53	221	-	-	-	274
TOTAL	864	728	-192	-	-	1 400

4.2.8. Autres passifs courants

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Dettes sur acquisitions d'immobilisations	98 403	101 985
Clients – Avances & acomptes reçus	3 787	2 689
Dettes sociales	1 434	4 750
Dettes fiscales	22 967	15 206
Autres dettes	7 679	10 127
Produits constatés d'avance	4 238	4 036
TOTAL	138 508	138 793

Les dettes sur acquisitions d'immobilisations concernent essentiellement le différé de paiement relatif à l'entrée de périmètre des cinq SNC acquises en 2023 par l'entité FREY RIVIERA.

4.3. NOTE SUR LE TABLEAU DE FLUX DE TRÉSORERIE

4.3.1. Réconciliation entre la trésorerie au bilan et la trésorerie du tableau de flux de trésorerie

Au sein du tableau consolidé des flux de trésorerie, la trésorerie et les découverts bancaires comprennent les éléments suivants :

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Trésorerie et équivalents (cf note 4.2.5)	91 337	72 985
Valeurs mobilières de placement – Autres placements	9 260	-
Découverts bancaires (note 4.2.6)	-	-
TOTAL	100 597	72 985

Les découverts bancaires correspondent intégralement à de la trésorerie. Conformément à IAS 7, ces dettes sont prises en compte dans les flux de trésorerie liés aux opérations de financement.

Au 30 juin 2024, le Groupe dispose de dix lignes corporate pour un nominal total de 1 140,0 M€ tirées à hauteur de 940,0 M€.

3

4.3.2. Détail de la rubrique « Variation du besoin en fonds de roulements lié à l'activité »

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Stocks (cf note 4.2.4)	2 314	-11 515
Clients	441	-4 664
Autres créances	5 182	-3 589
Fournisseurs	-5 483	3 681
Autres dettes	852	-8 662
TOTAL	3 306	-24 749

4.3.3. Détail des rubriques « Acquisition d'immobilisations » et « Acquisition d'immeubles de placement »

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Acquisition d'immobilisations incorporelles	-	-6
Acquisition d'immobilisations corporelles	-318	-3 497
Acquisition des immeubles de placement (*)	-6 887	-151 716
Variation des dettes sur acquisitions d'immobilisations	-6 605	4 394
TOTAL	-13 810	-150 825

(*) Il s'agit de l'acquisition d'actifs en exploitation et des travaux sur les actifs en cours de construction (4.2.2).

4.3.4. Détail de la rubrique « Variation de périmètre »

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Flux liés aux prises de participation (*)	-180	-245 124
Flux liés aux variations du pourcentage de détention	-	-
TOTAL	-180	-245 124

(*) En 2024, les flux concernent la prise de participation dans la SAS REPENSER LA VILLE. En 2023, il s'agissait principalement des flux de trésorerie nets des décaissements liés aux acquisitions des sociétés détenant l'actif Polygone Riviera, de la prise de participation dans la SCI LES DOCKS DE SAINT-OUEN, ainsi que l'acquisition du groupement forestier LA CROIX DE POIX.

4.4. ENGAGEMENTS HORS BILAN

4.4.1. Engagements de locations-preneur

Le montant total des paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location financement s'élève à :

En K€	30.06.2024	31.12.2023
A moins d'un an	2 274	2 257
De un à cinq ans	4 560	5 701
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS FINANCEMENT	6 834	7 958

En K€	30.06.2024	31.12.2023
A moins d'un an	2 222	2 205
De un à cinq ans	4 292	5 217
Au-delà de cinq ans	-	-
VALEUR ACTUALISÉE DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS FINANCEMENT	6 514	7 422

Le montant de paiements minimaux futurs à effectuer au titre des contrats de location simple non retraité par IFRS 16 car relatif à des immeubles de placement, s'élève à 8,0 M€.

4.4.2. Autres engagements donnés

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Garanties hypothécaires	119 245	136 957
Promesses d'affectation hypothécaire	15 839	15 839
Cautions et indemnités d'immobilisations	6 527	6 527
Autres avals et cautions	5 560	5 560

Nous vous rappelons l'existence de covenants bancaires liés aux financements souscrits par le Groupe FREY (note 4.2.6).

4.4.3. Engagements de location-bailleur

Le montant total des paiements minimaux futurs à recevoir jusqu'à la prochaine date de risque au titre des contrats de location simple s'élève à :

En K€	30.06.2024	31.12.2023
A moins d'un an	104 565	104 334
De un à cinq ans	169 995	163 466
Au-delà de cinq ans	35 444	28 419
VALEUR DES PAIEMENTS AU TITRE DES CONTRATS DE LOCATIONS SIMPLES	310 004	296 219

4.4.4. Autres engagements reçus

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Cautions bancaires (baux signés avec les preneurs)	7 942	8 129
Cautions bancaires (réalisation des cellules commerciales)	1 497	1 474
Droits de tirages résiduels sur emprunts à long terme	200 000	305 000
Autres engagements reçus dans le cadre de cession d'actifs	-	-

4.5. ENTREPRISES LIÉES

La norme IAS 24 préconise d'indiquer les entreprises liées au Groupe consolidé ainsi que la nature des flux existant entre celles-ci et le Groupe.

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Prestations de services (a)	348	536
Honoraires de commercialisation (b)	83	139
Frais généraux (c)	-	2
Intérêts de comptes courants nets reçus (d)	227	431
TOTAL SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	658	1 108

(a) Facturation par le Groupe FREY de prestations de services et administratives.

(b) Honoraires de commercialisation facturés par le Groupe FREY aux coentreprises.

(c) Refacturation par le Groupe FREY des frais généraux supportés pour le compte des coentreprises (charges de structure, frais téléphoniques, frais de déplacement, taxe foncière...).

(d) Relation de financement des coentreprises.

Les principales positions bilantielles avec les coentreprises sont les suivantes :

En K€	30.06.2024	31.12.2023
Comptes clients	371	330
Comptes courants	8 901	11 417
TOTAL SOCIÉTÉS MISES EN ÉQUIVALENCE	9 272	11 747

Les relations qui existent entre le Groupe FREY et les autres entreprises liées sont les suivantes :

- Firmament Participations, actionnaire à hauteur de 26,5% : une convention d'animation a été signée en juillet 2017 entre Firmament Participations et Frey pour un montant semestriel de 10 000 €. Aucun autre flux n'a été constaté sur l'exercice, excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Foncière AG Real Estate*, actionnaire à hauteur de 10,1 % (*participation incluse de la société LOUVRESSES DEVELOPMENT II, entité du groupe AG INSURANCE) : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Predica, actionnaire à hauteur de 19,8 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Cardif Assurance Vie, actionnaire à hauteur de 12,6 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Sogecap, actionnaire à hauteur de 12,3 % : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Primonial, actionnaire à hauteur de 7,4% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.
- Actionnariat flottant à 11,3% : aucun flux existant sur l'exercice avec le Groupe excepté le dividende voté par l'Assemblée Générale du 15 mai 2024.

4.6. RÉMUNÉRATION DES DIRIGEANTS

Les dirigeants ont reçu de la société 1,3 M€ de rémunération au titre de la période de 6 mois entre le 1er janvier 2024 et le 30 juin 2024. Sur l'exercice précédent, ces rémunérations s'élevaient à 1,4 M€ pour la même période de 6 mois.

5. ÉVÉNEMENTS POSTÉRIEURS AU 30 JUIN 2024

Le 2 juillet 2024, FREY a fait l'acquisition de 100% des titres de la société MALMO DESIGNER VILLAGE AB, une société suédoise portant un projet d'outlet à Malmö.

En cours de développement, ce projet, portant sur un type de centres commerciaux de plein air sur lequel FREY n'était pas encore présent, est situé au cœur de la plus grande zone de chalandise de Scandinavie (4 M d'habitants et 26 M de touristes chaque année à moins de 90 minutes), incluant les villes de Malmö, Helsingborg et Copenhague. Dotés d'autorisations purgées de tous recours et d'une pré commercialisation déjà avancée, les travaux vont débiter d'ici la fin de l'année 2024. Une 1ère phase de 18 000 m², représentant 100 M€ d'investissement, ouvrira au deuxième semestre 2026 et une 2nde phase de 8 000 m² est prévue de manière subséquente. A terme, ce projet sera le plus grand outlet du marché nordique avec plus de 135 marques nationales et internationales, dont notamment Adidas, Levis, Marc O'Pollo ou Skechers.

Le 22 juillet, FREY a signé un engagement ferme d'acquisition de 100 % des titres de la société autrichienne ROS.

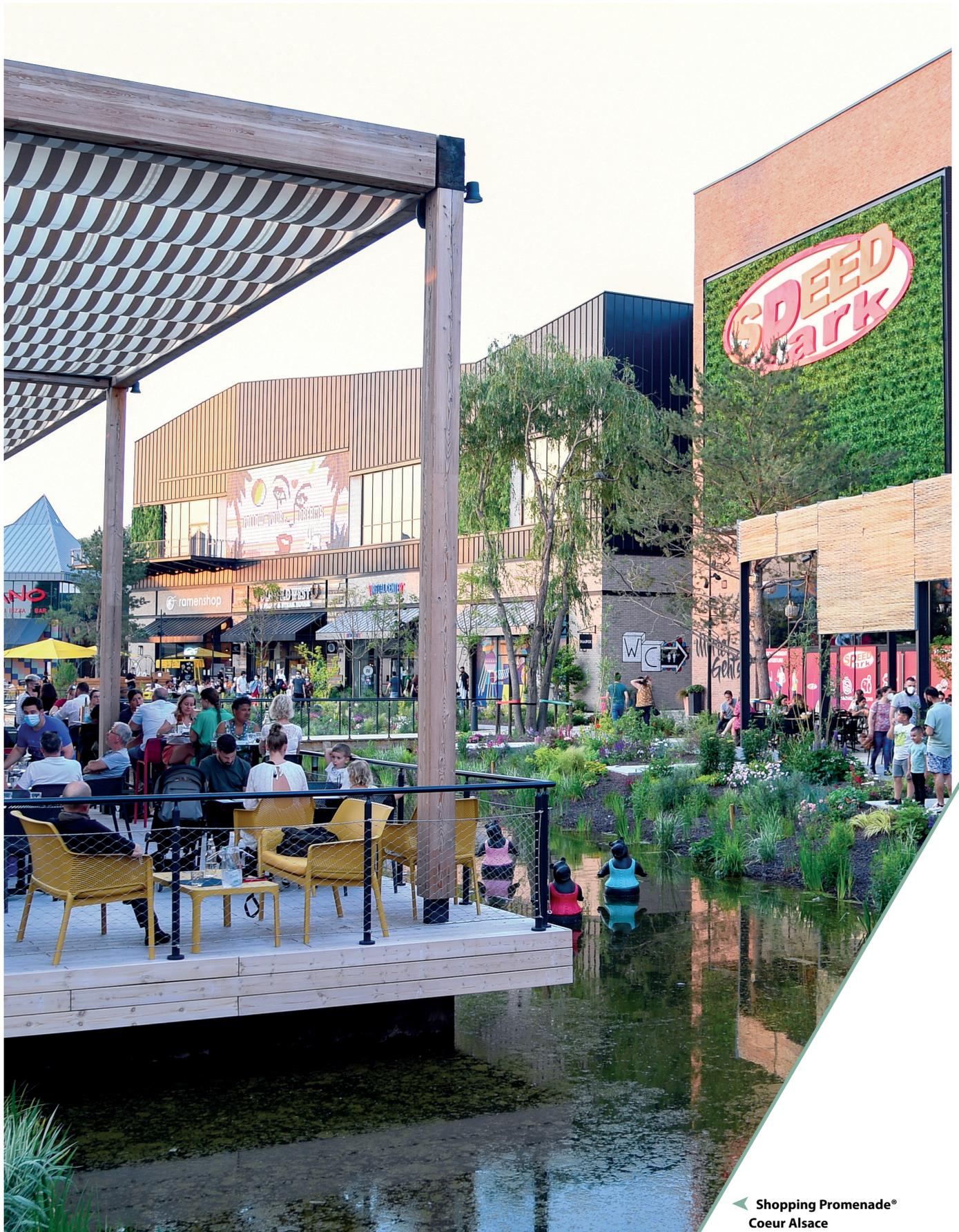
Cette société opère dans 8 pays européens et gère pour le compte de tiers, 12 actifs représentant 215 000 m² et 25 M de visiteurs annuels.

Elle porte également plusieurs projets en développement au travers d'extensions d'outlets existants ou de créations à venir.

Véritable plateforme de services, ROS déploie une palette de savoir-faire couvrant tous les métiers du développement et de la gestion d'outlets : sourcing et montage d'opération, direction de travaux, asset et property management, direction de centre, commercialisation et marketing. Cette opération stratégique répond à trois objectifs complémentaires pour FREY : une présence significative dans le marché des outlets, un développement de la gestion pour compte de tiers et une veille accrue des opportunités de croissance dans davantage de marchés européens.

En juillet, FREY a renforcé ses positions de couvertures de taux en signant 3 collar pour un nominal total de 150 M€ à démarrage différé au 30 juin 2028 pour une durée de deux ans.

Le 23 juillet 2024, le groupe Frey a vendu son actif situé à Bessoncourt (90), classé dans la rubrique Actifs destinés à être cédés dans les comptes consolidés au 30 juin 2024.



◀ Shopping Promenade®
Coeur Alsace
Vendenheim (67)

4

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

RAPPORT DES COMMISSAIRES AUX COMPTES SUR L'INFORMATION FINANCIÈRE SEMESTRIELLE

Frey

Période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024

Aux Actionnaires,

En exécution de la mission qui nous a été confiée par votre assemblée générale et en application de l'article L. 451-1-2 III du Code monétaire et financier, nous avons procédé à :

- L'examen limité des comptes semestriels consolidés résumés de la société FREY, relatifs à la période du 1^{er} janvier 2024 au 30 juin 2024, tels qu'ils sont joints au présent rapport ;
- La vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité.

Ces comptes semestriels consolidés résumés ont été établis sous la responsabilité du conseil d'administration. Il nous appartient, sur la base de notre examen limité, d'exprimer notre conclusion sur ces comptes.

1 Conclusion sur les comptes

Nous avons effectué notre examen limité selon les normes d'exercice professionnel applicables en France.

Un examen limité consiste essentiellement à s'entretenir avec les membres de la direction en charge des aspects comptables et financiers et à mettre en œuvre des procédures analytiques. Ces travaux sont moins étendus que ceux requis pour un audit effectué selon les normes d'exercice professionnel applicables en France. En conséquence, l'assurance que les comptes, pris dans leur ensemble, ne comportent pas d'anomalies significatives obtenue dans le cadre d'un examen limité est une assurance modérée, moins élevée que celle obtenue dans le cadre d'un audit.

Sur la base de notre examen limité, nous n'avons pas relevé d'anomalies significatives de nature à remettre en cause la conformité des comptes semestriels consolidés résumés avec la norme IAS 34 – norme du référentiel IFRS tel qu'adopté dans l'Union européenne relative à l'information financière intermédiaire.

2 Vérification spécifique

Nous avons également procédé à la vérification des informations données dans le rapport semestriel d'activité commentant les comptes semestriels consolidés résumés sur lesquels a porté notre examen limité.

Nous n'avons pas d'observation à formuler sur leur sincérité et leur concordance avec les comptes semestriels consolidés résumés.

A Neuilly-sur-Seine et Reims, le 25 juillet 2024

Les commissaires aux comptes

Grant Thornton
Membre français de Grant Thornton International

FCN

Amandine Huot-Chailleux

Pamela Bonnet

Conception et Réalisation



pomelo-paradigm.com/pomdocpro/



Société Anonyme et Société à mission au capital de 80 625 245 euros
1, rue René Cassin - 51430 Bezannes - France
RCS Reims - 398 248 591
ISIN : FR0010588079